LYS Capital Holdings Sdn Bhd lwn Looi Ming Sim

MAHKAMAH TINGGI (IPOH) — RAYUAN SIVIL NO 22-NCVC-65 TAHUN 2011
CHE MOHD RUZIMA PK
21 MAC 2014

Kontrak — Perjanjian — Pelanggaran — Kontrak pembinaan rumah teres — Pemaju perumahan tidak berpuas hati dengan kontraktor binaan dan menamatkan perkhidmatan — Dakwaan bahawa pemaju perumahan gagal membayar sepenuhnya kerja-kerja yang dilaksanakan oleh kontraktor binaan — Sama ada perjanjian pembinaan telah ditamatkan secara sah — Sama kontraktor binaan berhak ke atas jumlah baki bayaran yang belum dibayar dan nilai bahan-bahan binaan yang tertinggal di tapak pembinaan — Sama ada pemaju perumahan mengalami kerugian akibat kerja yang ditinggalkan oleh kontraktor binaan dan boleh menuntut balas

Plaintif, yang merupakan kontraktor binaan, telah mendakwa defendan, iaitu pemaju perumahan atas kegagalan membayar sepenuhnya kerja-kerja yang dilaksanakan di bawah perjanjian. Plaintif dan defendan telah memeterai satu kontrak untuk membina 53 unit rumah teres satu tingkat pada jumlah RM286,600 dengan tempoh siap enam bulan dari tarikh notis mula kerja dikeluarkan. Plaintif memulakan kerjanya setelah menerima notis dan mengemukakan dua tuntutan bayaran progresif bagi kerja-kerja yang dilaksanakan. Kerja-kerja plaintif ini diiktiraf oleh arkitek defendan dan tuntutan bayaran progresif pertama dan kedua, masing-masing disahkan sebagai RM108,100 dan RM286,600. Defendan membuat pembayaran terus kepada plaintif berjumlah RM91,347. Dengan persetujuan plaintif, baki bayaran progresif telah dikontra bagi membayar harga belian bahan binaan yang dibekalkan oleh Sykt WLS. Namun begitu, defendan tidak berpuas hati dengan prestasi kerja plaintif dan menamatkan perjanjian serta merta. Oleh itu, plaintif mengemukakan tuntutan ini. Dalam tuntutan balasnya, defendan menuntut kos baik pulih kerja-kerja defektif yang ditinggalkan oleh plaintif dan juga ganti rugi ke atas kos tambahan yang terpaksa dibayar bagi menyiapkan projek perumahan tersebut. Isu-isu yang perlu diputuskan adalah sama ada ada perjanjian pembinaan telah ditamatkan secara sah; sama ada plaintif berhak ke atas jumlah baki bayaran yang belum dibayar defendan dan nilai bahan-bahan binaan yang tertinggal di tapak pembinaan; dan sama ada defendan mengalami kerugian sebanyak RM70,686.36 untuk membaik pulih kerja defektif yang ditinggalkan plaintif dan sebanyak RM974,40 bagi menyiapkan projek yang diambil alih daripada plaintif.

Diputuskan, membenarkan tuntutan plaintif dan menolak tuntuan balas defendan:

(1) Defendan berhak menamatkan perjanjian dengan serta merta apabila plaintif lewat menyiapkan kerja di mana-mana peringkat pembinaan. Sebagai pemaju perumahan yang terikat dengan perjanjian untuk menyerahkan rumah dalam tempoh yang dipersetujui dengan pembeli rumah, sewajarnya defendan terpaksa mengambil tindakan penamatan tersebut. Perjanjian telah ditamatkan di atas sebab plaintif gagal menyiapkan kerja pembinaan mengikut jadual kemajuan kerja yang telah ditetapkan. Oleh itu, perjanjian tersebut telah ditamatkan secara sah oleh defendan melalui notis penamatan berdasarkan peruntukan perjanjian yang ada (lihat perenggan 13–14).

(2) Plaintif telah membuktikan bahawa defendan perlulah membayar wang progresif bagi kerja-kerja yang telah dilaksanakan seperti mana yang disahkan dalam dua sijil arkitek yang berjumlah RM286,600. Namun begitu defendan telah pun membuat bayaran secara terus kepada plaintif sebanyak RM91,347.50. Plaintif bersetuju untuk kontra pembayaran wang progresif tersebut dengan harga bahan binaan yang telah dibekalkan oleh Sykt WLS. Berdasarkan keterangan, bayaran kontra adalah sebanyak RM180,922.50 dibayar defendan kepada Sykt WLS. Atas imbangan kebarangkalian, mahkamah memutuskan plaintif telah membuktikan adanya baki wang progresif yang belum dijelaskan defendan di bawah perjanjian. Walau bagaimanapun jumlah tersebut hanyalah sebanyak RM14,330 (lihat perenggan 15, 16, 20 & 21).

(3) Tuntutan plaintif bagi nilai bahan-bahan binaan yang dikatakan tertinggal di tapak binaan yang berjumlah RM80,204.84 ditolak memandangkan tidak ada apa-apa keterangan dikemukakan bagi membuktikan tuntutan tersebut (lihat perenggan 22).

(4) Defendan hanya mengemukakan suatu angka mengenai kerugian yang di alami tanpa diikuti dengan pembuktian yang sewajarnya. Bagi ganti rugi kos baik pulih kerja defektif yang berjumlah RM79,600, plaintif bergantung kepada keterangan-keterangan sedia ada. Defendan gagal mengemukakan apa-apa bukti kukuh bagi membuktikan tuntutannya. Kerja baik pulih dan pembinaan semula projek perumahan defendan telah pun siap dilaksanakan. Adalah tidak munasabah jika defendan tidak menyimpan sebarang bukti pembayaran bagi projek yang bernilai jutaan ringgit. Tidak ada sijil atau perakuan siap kerja dari arkitek defendan yang boleh mengesahkan kerja baik pulih dan kerja pembinaan telah pun siap sepenuhnya. Begitu juga tidak ada sehelai pun invois, resit atau apa-apa dokumen sokongan lain dikemukakan sebagai bukti kerja yang bernilai RM3,553,800 telah dibayar sepenuhnya (lihat perenggan 36 & 40).

A **[English summary**

The plaintiff, a construction contractor, had sued the defendant, a housing developer on the failure to pay the works completed in full. The plaintiff and the defendant executed a contract to build 53 units of terrace houses in the sum of RM286,000 with the completion date from the notice working date was issued. The plaintiff commenced work after receiving notice and issuing two claims for progressive payments for the works completed. The plaintiff's works were acknowledged by the defendant's architect and the first and second progressive payments were respectively confirmed as RM108,100 and RM286,600. The defendant made direct payment to the plaintiff in the sum of RM91,347. With the plaintiff's approval, the balance of the progressive payment was contraed to pay the purchase price of construction materials supplied by Sykt WLS. However, the defendant was dissatisfied with the plaintiff's work performance and terminated the agreement immediately. Hence, the plaintiff brought forth the present claim. In its counterclaim, the defendant claimed for repair works for the defects left by the plaintiff and for damages on the extra cost which had to be paid to complete the said housing project. The issues that had to determined were whether construction agreement was lawfully terminated; whether the plaintiff was entitled to the balance not paid by the defendant and the value of the construction materials left at the construction site; and whether the defendant suffered damages in the sum of RM70,686.36 to repair the defective works left by the plaintiff and an amount of RM974,40 to complete the project taken over by the plaintiff.

Held, allowing the plaintiff's claim and dismissing the defendant's counterclaim:

(1) The defendant was entitled to terminate the agreement immediately when the plaintiff delayed in completing works at any stage of construction. As a housing developer who was bound to the agreement to deliver the house in a period agreed upon with the house buyer, the defendant ought to have to take the terminating decision. The agreement would be terminated on the reason that the plaintiff failed to complete the construction work in accordance with the work progress schedule laid out. Hence, the agreement had been terminated lawfully by the defendant through termination notice based on the provisions of the agreement (see paras 13 & 14).

(2) The plaintiff had proved that the defendant had to pay for the progressive works money for the works completed as confirmed in two architect certificates in the amount of RM286,600. However, the defendant had made a payment direct to the plaintiff in the amount of RM91,347.50. The plaintiff had agreed to contra the progressive payment with the price for construction materials supplied by Sykt WLS. Based on the evidence, the contra payment in the sum of RM180,922.50 was paid to the

defendant by Sykt WLS. On the balance of probabilities, the court held that the plaintiff proved that there was balance progressive payment which was not paid by the defendant under the agreement. However, the said amount was only RM14,330 (see paras 15, 16, 20 & 21).

(3) The plaintiff's claim for the value of construction materials which were said to have been left at the construction site in the amount of RM80,204.84 was dismissed as there was no evidence adduce to prove such claim (see para 22).

(4) The defendant had adduced an amount for the losses suffered without it being followed with an undue evidence. For the damages of repairing of defective works in the sum of RM79,600, the plaintiff relied on available evidence. The defendant failed to adduce a solid evidence to prove his claim. The repair works and construction of the defendant's housing project had been completed. It was unreasonable if the defendant did not keep evidence of the payment for a project worth millions. There was no certificate or acknowledgement of completion from the defendant's architect to confirm repair and construction works had been fully completed. There was also no invoice, receipts or any other supporting documents adduced as the prove of works worth RM3,553,800 being paid fully (see paras 36 & 40).]

Nota-nota

Untuk kes mengenai pelanggaran, lihat 3(2) *Mallal's Digest* (4th Ed, 2013 Reissue) perenggan 2962.

Kes-kes yang dirujuk

Bonham-Carter v Hyde Park Hotel Ltd (1948) 64 TLR 177 KBD (dirujuk)
Ong Ah Long v Dr S Underwood [1983] 2 MLJ 324; [1983] 1 CLJ 300 (Rep), MP (dirujuk)
PB Malaysia Sdn Bhd v Samudra (M) Sdn Bhd [2009] 7 MLJ 681, MT (dirujuk)
Sony Electronics (M) Sdn Bhd v Direct Interest Sdn Bhd [2007] 2 MLJ 229; [2007] 1 CLJ 611, MA (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk

Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 A 15 k 2, 2(1), (2)

YK Cheong (Loh & Assoc) bagi pihak perayu.
Abdul Malik (Abdul Malik & Co) bagi pihak defendan.

Che Mohd Ruzima PK:

PENGENALAN

[1] Plaintif di dalam tindakan ini adalah kontraktor binaan dan defendan pula adalah pemaju perumahan. Plaintif telah mendakwa defendan kerana gagal membayar sepenuhnya kerja-kerja yang telah dilaksanakan dibawah perjanjian. Defendan dalam pembelaannya mengatakan pihak plaintif telah bersetuju untuk kontra ke atas bayaran progresif yang diterima dari defendan untuk membayar harga pembelian bahan binaan. Defendan selanjutnya membuat tuntutan balas bagi menuntut kos baik pulih kerja-kerja defektif yang ditinggalkan pihak plaintif dan juga ganti rugi ke atas kos tambahan yang terpaksa dibayar defendan bagi menyiapkan projek perumahan tersebut.

[2] Penghakiman telah diberikan kepada pihak plaintif bagi jumlah RM14,350 dengan kos sebanyak RM3,000. Sementara itu mahkamah menolak tuntutan balas pihak defendan tanpa sebarang perintah untuk kos.

[3] Defendan telah terkilan dengan keputusan tersebut dan merayu.

FAKTA KES

[4] Melalui satu surat tawaran bertarikh 25 Oktober 2010, plaintif telah ditawarkan dan setuju untuk menerima satu kontrak bagi membina 53 unit rumah teres satu tingkat di Klebang Sanctuary, Mukim Hulu Kinta, Perak yang ditawarkan oleh defendan.

[5] Harga kontrak yang dipersetujui adalah RM2,866,000. Tempoh siap pembinaan adalah enam bulan dari tarikh notis mula kerja dikeluarkan.

[6] Plaintif telah memulakan kerjanya setelah menerima notis dan telah mengemukakan dua tuntutan bayaran progresif bagi kerja-kerja yang telah dilaksanakan masing-masingnya melalui surat bertarikh 30 November 2010 dan 28 Disember 2010. Arkitek defendan telah mengiktiraf kerja-kerja yang dilaksanakan plaintif dan mengesahkan kerja-kerja tersebut bernilai RM108,100 bagi tuntutan bayaran progresif yang pertama dan RM286,600 bagi tuntutan yang kedua.

[7] Defendan telah membuat beberapa pembayaran terus kepada plaintif berjumlah RM91,347. Dengan persetujuan plaintif, baki bayaran progresif telah dikontra bagi membayar harga belian bahan binaan yang dibekalkan oleh Sykt WLS Construction Sdn Bhd ('Sykt WLS').

[8] Defendan yang tidak berpuas hati dengan prestasi kerja pihak plaintif telah menamatkan perjanjian dengan serta merta melalui satu surat notis penamatan perjanjian bertarikh 28 Januari 2011 (eksh D6).

ISU

[9] Tiga isu yang perlu diputuskan adalah:

(a) penamatan perjanjian — sama ada perjanjian pembinaan bertarikh 25 Oktober 2010 telah ditamatkan secara sah;

(b) tuntutan pihak plaintif — sama ada plaintif berhak ke atas jumlah baki bayaran yang belum dibayar defendan dan nilai bahan-bahan binaan yang tertinggal di tapak pembinaan; dan

(c) tuntutan balas defendan — sama ada defendan telah mengalami kerugian sebanyak RM70,686.36 untuk membaik pulih kerja defektif yang ditinggalkan pihak plaintif dan sebanyak RM974,400 bagi menyiapkan projek yang diambil alih dari plaintif.

Penamatan perjanjian

[10] Plaintif mendakwa defendan telah menamatkan perjanjian secara tidak sah seperti mana dinyatakan diperenggan 17 penyataan tuntutan. Walau bagaimana pun, tidak pula terdapat apa-apa tuntutan atau relif dipohon bagi tujuan tersebut. Tuntutan plaintif hanya pada bayaran yang belum diterima di bawah perjanjian serta sejumlah wang bagi harga bahan-bahan binaan yang dikatakan masih berada di tapak pembinaan projek perumahan defendan semasa perjanjian ditamatkan.

[11] Oleh itu, penamatan perjanjian tersebut bukanlah menjadi isu dalam tuntutan plaintif. Namun begitu, isu penamatan perjanjian tersebut telah turut dipertimbangkan semasa keputusan dibuat bagi menentukan kedudukan tuntutan balas pihak defendan.

[12] Berdasarkan fakta-fakta yang dipersetujui, plaintif telah bersetuju melaksanakan kerja pembinaan dalam tempoh enam bulan dari tarikh notis mula kerja yang dikeluarkan defendan. Terdapat lima notis mula kerja bagi lima blok yang berlainan yang dikeluarkan pada lima tarikh yang berlainan. Plaintif telah terlewat menyiapkan kerja pembinaan ikut jadual kemajuan yang dipersetujui. Beberapa amaran telah diberikan namun kemajuan kerja masih jauh dari sasaran. Bagi mengelak kerugian yang lebih teruk, defendan telah mengeluarkan notis penamatan perjanjian yang berkuat kuasa serta merta melalui eksh D6.

[13] Perkara berkaitan penamatan perjanjian telah diperuntukkan di bawah perenggan 12 perjanjian (lihat muka surat 6 Ikatan C). Berdasarkan peruntukan tersebut, defendan berhak menamatkan perjanjian dengan serta merta apabila plaintif lewat menyiapkan kerja di mana-mana peringkat pembinaan. Sebagai pemaju perumahan yang terikat dengan perjanjian untuk menyerahkan rumah dalam tempoh yang dipersetujui dengan pembeli rumah, sewajarnya defendan terpaksa mengambil tindakan penamatan tersebut.

[14] Dari keterangan yang ada, terutamanya keterangan SD1 dan juga dokumen yang tidak dipertikaikan dalam ikatan dokumen defendan yang dipersetujui Ikatan C di ms 3 hingga 12–17, eksh D4 dan eksh D6, saya mendapati bahawa perjanjian telah ditamatkan di atas sebab plaintif gagal menyiapkan kerja pembinaan mengikut jadual kemajuan kerja yang telah ditetapkan. Oleh itu, saya mendapati perjanjian tersebut telah ditamatkan secara sah oleh defendan melalui notis penamatan eksh D6 berdasarkan peruntukan perjanjian yang ada.

Tuntutan plaintif

[15] Plaintif telah mendakwa defendan gagal membayar sepenuhnya kerja-kerja yang telah dilaksanakan semasa dalam tempoh perjanjian. Dari keterangan dan fakta yang dipersetujui, plaintif telah mengemukakan tuntutan bayaran progresif yang pertama pada 30 November 2010 dan arkitek defendan telah mengeluarkan sijil mengiktiraf kerja yang disiapkan bernilai RM108,100 (lihat ms 9–10 Ikatan B). Plaintif kemudiannya telah mengemukakan tuntutan bayaran progresif kedua pada 28 Disember 2010 dan memperoleh sijil siap kerja yang bernilai RM286,600 (lihat ms 12–13 Ikatan B).

[16] Defendan tidak menafikan fakta tersebut. Namun begitu dalam pembelaannya telah membangkitkan isu kontra. Defendan mengatakan plaintif telah bersetuju untuk kontra bayaran progresif dengan nilai bahan binaan yang telah dibekalkan oleh Sykt WLS.

[17] Keterangan telah menunjukkan bahawa Sykt WLS yang membekalkan bahan binaan kepada plaintif adalah juga dipunyai oleh pengarah defendan. Melalui surat yang dikemukakan sebagai eksh D1, plaintif telah bersetuju dengan cara bayaran kontra tersebut.

[18] Plaintif melalui keterangan saksi kedua ('SD2') semasa disoal balas turut bersetuju eksh D1 disediakan selepas menerima dua invois daripada Sykt WLS dan eksh D1 adalah sebagai jaminan untuk defendan membuat kontra bayaran progresif yang diterima plaintif bagi membayar harga belian bahan binaan dengan Sykt WLS. SD2 juga bersetuju bahawa plaintif tidak pernah membuat bayaran bagi pembelian bahan binaan dari Sykt WLS yang

berjumlah RM186,338.86 dan defendanlah yang membayarnya dengan cara dikontra dari bayaran progresif yang sepatunya diterima plaintif tersebut.

[19] Pihak defendan pula dalam keterangan melalui saksi pertamanya ('SD1') mengesahkan adanya arahan bayaran kontra tersebut. Defendan turut mengemukakan eksh D7, satu penyata akaun bagi bahan binaan yang telah dibekalkan kepada plaintif. Dalam eksh D7 jelas menyatakan defendan telah membayar sejumlah RM180,922.50 bagi pihak plaintif yang dibuat secara kontra dari bayaran progresif plaintif.

[20] Berdasarkan keterangan-keterangan yang ada, saya mendapati pihak plaintif telah membuktikan pihak defendan perlulah membayar wang progresif bagi kerja-kerja yang telah dilaksanakan seperti mana yang disahkan dalam dua sijil arkitek yang berjumlah RM286,600. Namun begitu pihak defendan telah pun membuat bayaran secara terus kepada plaintif sebanyak RM91,347.50. Saya juga mendapati pihak plaintif bersetuju untuk kontra pembayaran wang progresif tersebut dengan harga bahan binaan yang telah dibekalkan oleh Sykt WLS. Berdasarkan eksh D7, bayaran kontra adalah sebanyak RM180,922.50 dibayar defendan kepada Sykt WLS.

[21] Oleh yang demikian, di atas imbangan kebarangkalian, saya mendapati dan memutuskan pihak plaintif telah membuktikan adanya baki wang progresif yang belum dijelaskan pihak defendan di bawah perjanjian. Walau bagaimanapun jumlah tersebut hanyalah sebanyak RM14,330 di atas perkiraan berikut; jumlah wang progresif sebanyak RM286,600 ditolak jumlah yang telah dibayar secara terus kepada plaintif sebanyak RM91,347.50 dan ditolak jumlah yang dikontra bagi pembelian bahan binaan sebanyak RM180,922.50 menjadikan bakinya RM14,330.

[22] Saya menolak tuntutan plaintif bagi nilai bahan-bahan binaan yang dikatakan tertinggal di tapak binaan yang berjumlah RM80,204.84 memandangkan tidak ada sebarang keterangan dikemukakan bagi membuktikan tuntutan tersebut.

Tuntutan balas defendan

[23] Defendan telah mengemukakan tuntutan balas yang berjumlah RM1,045,086.36. Dari jumlah tersebut, sebanyak RM70,686.36 adalah untuk kerja-kerja meroboh dan baik pulih kerja defektif yang ditinggalkan Plaintif dan sebanyak RM974,400 adalah ganti rugi bagi kos tambahan yang ditanggung defendan bagi menyiapkan projek.

[24] Tuntutan Balas diperuntukkan di bawah A 15 k 2, Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012. Kaedah 2(1) dan (2) memperuntukkan:

A 2(1) Subject to rule 5(2), a defendant in any action who alleges that he has any claim or is entitled to any relief or remedy against a plaintiff in the action in respect of any matter (whenever and however arising) may, instead of bringing a separate action, make a counter claim in respect of that matter; and where he does so he shall add the counter claim to his defence.

B (2) Rule 1 shall apply in relation to a counter claim as if the counter claim were a separate action and as if the person making the counter claim were the plaintiff and the person against whom it is made a defendant.

C **[25]** Daripada peruntukan A 2(2) tersebut jelaslah bahawa defendan yang menuntut balas adalah menjadi plaintif dan orang yang dituntut itu menjadi defendan dalam sesuatu tuntutan balas. Dengan erti kata lain, sebagai plaintif, defendan hendaklah terlebih dahulu membuktikan tuntutannya sama seperti tanggungjawab seorang plaintif dalam tuntutan biasa.

D **[26]** Persoalannya adakah defendan telah membuktikan tuntutannya terhadap plaintif dalam tuntutan balas tersebut?

[27] Untuk berjaya dalam sesuatu tuntutan balasnya, defendan perlulah
E membuktikan bahawa kerugian yang dialami defendan adalah disebabkan oleh kemungkiran perjanjian di pihak plaintif.

[28] Sepertimana yang telah diputuskan sebelum ini (lihat para 14),
F penamatan perjanjian tersebut adalah sah dan berpunca dari kegagalan plaintif melaksanakan tugasnya di bawah perjanjian, maka defendan ada kausa tindakan untuk menuntut ganti rugi akibat penamatan perjanjian tersebut.

[29] Tugas defendan dalam membuat tuntutan tidak berhenti setakat itu
G sahaja. Adalah menjadi undang-undang mantap bahawa pihak yang menuntut itu perlulah membuktikan kerugian yang telah dialaminya. Dengan hanya mengatakan defendan telah mengalami kerugian akibat penamatan perjanjian dengan plaintif dan menyatakan jumlah kerugian tersebut melalui beberapa orang saksi sahaja adalah tidak memadai. Berdasarkan kata-kata Lord Goddard
H dalam kes *Bonham-Carter v Hyde Park Hotel Ltd* (1948) 64 TLR 177:

> Plaintiffs must understand that if they bring actions for damages it is for them to prove their damage; it is not enough to write down the particulars, and, so to speak, throw them at the head of the Court, saying: 'This is what I have lost; I ask you to give me these damages.' They have to prove it.

I Dengan itu, defendan yang membuat tuntutan hendaklah membuktikan tuntutan tersebut dengan keterangan yang sewajarnya dan bukan hanya mengatakan jumlah kerugian yang dialami.

[30] Bagi menentukan tuntutan balas telah dibuktikan, keterangan setiap saksi dan keterangan dokumen yang dikemukakan hendaklah diteliti. A

[31] Defendan telah mengemukakan keterangan melalui SD1 yang juga merupakan pengarah urusan defendan bagi membuktikan tuntutan balas yang dikemukakan terhadap plaintif. Keterangan tersebut boleh dilihat dari penyataan saksi SD1 pada soalan dan jawapan No 32–40. SD1 dalam keterangannya mengatakan bahawa jurutera perunding telah membuat pemeriksaan di tapak binaan dan menyediakan tiga laporan yang mengesahkan kerja defektif yang ditinggalkan plaintif. SD1 telah mengarahkan kontraktor lain iaitu Meng Seng Builder ('MSB') menjalankan kerja baik pulih setelah memperoleh satu sebut harga yang berjumlah RM79,600 (eksh D10(a) dan (b)). SD1 juga mengatakan defendan telah menawarkan kerja menyiapkan projek pembinaan rumah yang tidak disiapkan plaintif tersebut kepada MSB dengan harga RM3,553,800 melalui surat tawaran bertarikh 10 Mac 2011 (eksh D11). Dengan itu SD1 menyimpulkan bahawa kerugian yang dialami defenden adalah sebanyak RM1,045,086.36. Dalam membuktikan kerugian defendan tersebut, SD1 juga merujuk kepada satu laporan yang disediakan Tetuan Mokhnar & Assoc, ('M&A') sebuah firma juruukur bahan dan perunding kos binaan (eksh P3). B C D E

[32] Di samping itu saksi kedua defendan ('SD2') dipanggil bagi membuktikan adanya kerja-kerja defektif yang ditinggalkan plaintif. Beliau seorang jurutera yang ditugaskan menyelia projek perumahan defendan. SD2 telah menyediakan tiga laporan yang masing-masingnya bertarikh 1 Mac 2011, 16 Mac 2011 dan 21 Mac 2011 (eksh D9). SD2 dalam keterangannya menerangkan apa yang dikatakan kerja-kerja defektif yang ditinggalkan plaintif di tapak pembinaan. F

[33] Saksi defendan ketiga ('SD3') pula dipanggil bagi mewakili MSB yang dikatakan telah menjalankan kerja-kerja baik pulih dan seterusnya menyambung kerja menyiapkan projek perumahan yang gagal disiapkan plaintif. SD3 adalah kontraktor binaan yang berniaga dibawah perniagaan MSB. Beliau hadir bagi mengesahkan penerimaan tawaran oleh MSB bagi menjalankan kerja baik pulih dan menyambung kerja menyiapkan projek perumahan defendan. Surat tawaran telah ditandatangani oleh Lee Chee Meng, bekas rakan kongsi dalam MSB. Lee Chee Meng telah meninggal, MSB dan tidak dapat dikesan untuk memberi keterangan. SD3 mengesahkan jumlah kos baik pulih kerja defektif adalah RM79,600 dan kerja menyiapkan pembinaan perumahan sebanyak RM3,553,800 seperti yang dinyatakan dalam surat tawaran eksh D11. G H I

[34] Itu adalah keterangan yang dikemukakan pihak defenden bagi membuktikan tuntutan balasnya. Jumlah ganti rugi yang disebut adalah

RM79,600 untuk baik kerja baik pulih dan RM3,553,800 adalah kos keseluruhan bagi menyiapkan pembinaan projek perumahan. Adakah jumlah yang disebut itu telah dibuktikan defendan?

[35] Adalah menjadi undang-undang mantap pihak defendan yang mengemukakan tuntutan balas bagi sejumlah ganti rugi tertentu yang terjumlah kepada ganti rugi khas perlulah membuktikan tuntutan tersebut dengan ketat. Yang Arif Hakim Syed Agil Barakbah HMP dalam kes *Ong Ah Long v Dr S Underwood* [1983] 2 MLJ 324; [1983] 1 CLJ 300 (Rep) telah memutuskan;

> It is a well established principle that special damages in contrast to general damages, have to be specifically pleaded and strictly proved. They are recoverable only where they can be included in the proper measure of damages and are not to remote (see *Halsbury's Laws of England* (4th Ed), Vol 11 p 218 para 386). That in our view is the cardinal principle adopted by all courts both in England and this country.

[36] Meneliti keterangan yang dikemukakan defendan, jelaslah defendan hanya mengemukakan suatu angka mengenai kerugian yang di alami tanpa diikuti dengan pembuktian yang sewajarnya. Bagi ganti rugi kos baik pulih kerja defektif yang berjumlah RM79,600, plaintif bergantung kepada keterangan SD2 dan SD3. SD2 mengesahkan adanya kerja defektif yang ditinggal plaintif. SD3 dalam keterangan merujuk kepada eksh D10(a) dan (b) yang hanya merupakan dokumen sebut harga MSB kepada defendan yang berjumlahRM79,600.

[37] Begitu juga dengan pembuktian kerugian bagi kos tambahan menyiapkan projek yang berjumlah RM974,400. Jumlah tersebut diperoleh dari perbezaan harga baru kontrak yang ditawarkan kepada MSB berbanding nilai kontrak asal yang ditawarkan kepada plaintif dan ditolak nilai kerja yang telah disiapkan plaintif. Sekali lagi defendan bergantung kepada keterangan SD3 yang mengesahkan kos bagi menyiapkan projek adalah seperti dalam surat tawaran iaitu sebanyak RM3,553,800.

[38] Defendan juga bergantung kepada laporan yang disediakan M&A dan telah dikemukakan sebagai eksh P3 oleh plaintif. P3 adalah satu *Report and Costing* yang disediakan M&A untuk defendan bagi projek perumahan yang gagal disiapkan plaintif. Jelasnya dalam section 5 di ms 30–31 laporan tersebut hanya menyatakan tentang anggaran kos pembinaan projek perumahan tersebut. Sementara itu dalam section 6 laporan, M&A telah membuat rumusan seperti berikut:

SECTION 6:00	OBSERVATIONS AND CONCLUSION	PAGE:34

6.10 We have computed the costs for the same works as shown in Page 30

and 31 of this Document which is RM3,840,389.67 (*Ringgit Malaysia: Three Million Eight Hundred Forty Thousand Three Hundred Eighty Nine And Cents Sixty Seven Only*). However, works executed as stated by the Architect is RM286,600.00 (Appendix G); thus the balance of works to be executed and completed is RM3,553,789.67 (*Ringgit Malaysia: Three Million Five Hundred Fifty Three Thousand Seven Hundred Eighty Nine and Cents Sixty Seven Only*).

6.11 As such the Developer Messrs LYS Capital Holdings Sdn Bhd is to inject additional cost of RM974,400.00 (*Ringgit Malaysia: Nine Hundred Seventy Four Thousand Four Hundred Only*) in order to complete all works based on the computation as follows:

Agreed Amount for Remaining Works (Appendix H)	=RM3,553,800.00
Works Executed by Previous Contractor (Page 4)	=RM286,600.00
Total Cost to Developer to Complete the Project	=RM3,840,400.00
LESS Original Contract Sum	=RM2,866,000.00
Additional Cost	=RM 974.400.00

6.12 Therefore, total claim of Developer against the Contractor is *RM 1,045,086.36 (Ringgit Malaysia: One Million Forty Five Thousand Eighty Six and Cents Thirty Six Only)* made up of RM70,686.36 (p 33) and the additional cost of RM 974,400.00.

6.13 Based on our computation, it is found that the Contract Sum (Appendix H) between LYS Capital Holdings and Meng Seng Builders which is RM 3,553,800.00 (*Ringgit Malaysia: Three Million Five Hundred Fifty Three Thousand Eight Hundred Only*) is found to be fair and reasonable under the current market Rates for all materials and labour.

[39] Persoalannya sudahkah defendan melepaskan beban pembuktian bagi membuktikan tuntutannya? Di dalam kes *PB Malaysia Sdn Bhd v Samudra (M) Sdn Bhd* [2009] 7 MLJ 681 di ms 697 hakim Ramly Ali (sekarang HMP) telah memutuskan:

The Law on recovery of damages

51 The law is clear that the person seeking a claim for damages has the burden of proving both the facts and the amount of damages before he can recover them, (see *Hock Huat Iron Foundry v Naga Tembaga Sdn Bhd* [1999] 1 MLJ 65; [1999] 1 CLJ 89, (CA) Abdul Malek Ahmad JCA at p 85B citing *Bonham-Carter v Hyde Park Hotel Ltd* 64 TLR 177; *Popular Industries Ltd v Eastern Garment Manufacturing Sdn Bhd* [1989] 3 MLJ 360; [1990] 2 CLJ 635 (Rep); [1990] 1 CLJ 133 and *Sony Electronics (M) Sdn Bhd v Direct Interest Sdn Bhd* [2007] 2 MLJ 229; [2007] 1 CLJ 611, CA (per Zainun Ali JCA at p 241).

52 Damages must be proved with real or factual evidence (as opposed to mere particulars, summaries, estimations or general conclusions) in order for a party to recover them. In *Lee Sau Kong v Leow Cheng Chiang* [1961] 27 MLJ 17; [1960] 1 LNS 56, (CA) the Court of Appeal unanimously dismissed the respondent's counter claim for damages due to lack of proof ...

Yang Arif Hakim selanjutnya merujuk kepada keputusan kes *Sony Electronics (M) Sdn Bhd v Direct Interest Sdn Bhd* [2007] 2 MLJ 229; [2007] 1 CLJ 611 dan memutuskan:

> In the case of *Sony Electronics (M) Sdn Bhd v Direct Interest Sdn Bhd* which was a decision on assessment of damages, the Court of Appeal set aside the damages awarded by the High Court to the respondent and restored the registrar's award of nominal damages due to lack of proof. In that case, Zainun Ali JCA held the non-production of necessary supporting documents by the respondent as fatal to the respondent's claim for damages. In delivering the unanimous decision of the Court of Appeal, Her Ladyship made the following pertinent remarks:
>
> ... the statements of account, are by themselves insufficient to establish the respondent's claim for damages. (at para [52] p 237D)
>
> ...the nature of an audited account in the instant case is no different from the 'sheet of calculations' tendered in the Popular case, or the 'summary of accounts' tendered in the KPM Khidmat case, as these documents are nothing more than general conclusions or results from the books of account or record books. (at para [82] p 240H).
>
> the respondent failed to prove the contents of the statements and how their contents were related to the alleged breach ... No evidence whatsoever was led by the respondent with regard to the computation or breakdown of the loss allegedly suffered there from flowing from the breach. (at para [54] p 237F)
>
> The respondent's failure to produce or tender the account books or the necessary support documents upon which the audited statements of account were based is fatal to his claim for damages. (at para [55] p 237G)

[40] Berdasarkan keterangan yang ada, saya mendapati defendan gagal mengemukakan sebarang bukti kukuh bagi membuktikan tuntutannya. Dari keterangan SD1 dan SD3, kerja baik pulih dan kerja pembinaan semula projek perumahan defendan telah pun siap dilaksanakan oleh MBS. Adalah tidak munasabah jika defendan tidak menyimpan sebarang bukti pembayaran kepada MSB bagi projek yang bernilai jutaan ringgit. Tidak ada sijil atau perakuan siap kerja dari arkitek defendan yang boleh mengesahkan kerja baik pulih dan kerja pembinaan telah pun siap sepenuhnya. Begitu juga tidak ada sehelai pun invois, resit atau apa-apa dokumen sokongan lain dikemukakan sebagai bukti kerja yang ditawarkan kepada MSB yang bernilai RM3,553,800 telah dibayar sepenuhnya.

[41] Apa yang ada hanyalah keterangan lisan saksi defendan, surat tawaran, dokumen sebut harga serta laporan juru ukur bahan yang dijadikan sandaran bagi membuktikan kerugian yang dialami defendan.

[42] Selain itu, adalah wajar diberi perhatian kepada keraguan yang timbul pada pelantikan MSB yang menyempurnakan projek defendan. Walau pun isu ini bukanlah isu pokok dalam tindakan plaintif dan defendan, keterangan

mengenai kerja yang dikatakan telah disiapkan MSB di bawah surat tawaran eksh D11 yang bernilai RM3,553,800 menimbulkan keraguan yang tidak ada penjelasan. Berdasarkan carian rasmi Suruhanjaya Syarikat Malaysia ('SSM') yang dikemukakan sebagai P14 oleh plaintif, MSB hanya didaftarkan pada 24 Mac 2011 sedangkan eksh D11 bertarikh 10 Mac 2011. Jelasnya defendan berkontrak dengan satu entiti yang belum wujud pada ketika D11 ditandatangani. Dengan keraguan tersebut dan kegagalan pihak defendan melalui saksi-saksinya mengemukakan sebarang dokumen sokongan untuk membuktikan tuntutan, inferens yang boleh dibuat ialah pihak defendan dan MSB sememangnya tidak mempunyai apa-apa dokumen sokongan tersebut.

[43] Dengan itu, berdasarkan kehendak pembuktian yang ketat yang telah di putuskan dalam kes-kes autoriti yang telah saya sebutkan, saya mendapati dan memutuskan di atas imbangan kebarangkalian defendan telah gagal untuk membuktikan tuntutan balasnya terhadap plaintif. Sewajarnyalah tuntutan balas defendan ditolak.

PENGHAKIMAN

[44] Penghakiman diberikan kepada plaintif untuk baki wang yang belum dijelaskan mengikut perjanjian yang berjumlah RM14,330 dengan kos sebanyak RM3,000. Sementara itu tuntutan balas defendan ditolak tanpa perintah untuk kos.

Tuntutan plaintif dibenarkan dan tuntutan balas defendan ditolak.

Dilaporkan oleh Afiq Mohamad Noor